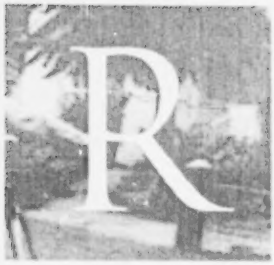


RENTAL MARKET REPORT

Charlottetown

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 4 EDITION 1
OCTOBER 2002

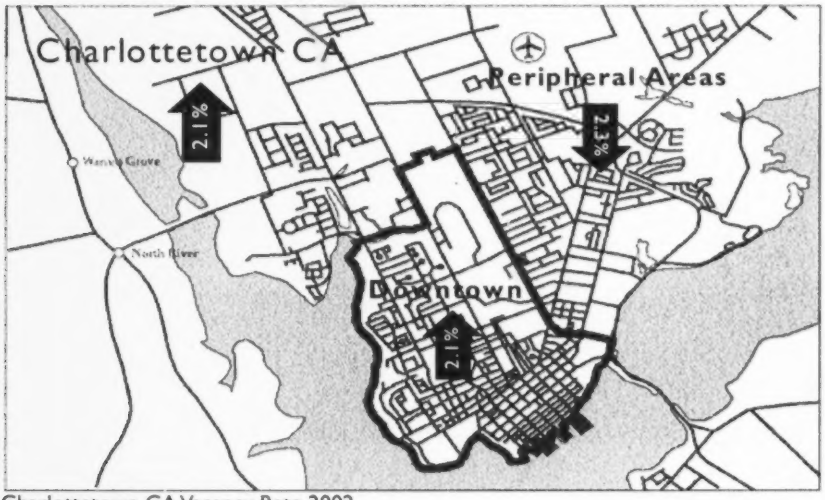
Vacancy Rate Increases Slightly in 2002

Employment Helps Sustain Rental Demand

The vacancy rate for row and apartment units in Charlottetown increased to 2.1 in October 2002, while the vacancy rate for apartment units only increased by 0.4 percentage points to 2.2 per cent. This represents the second lowest vacancy rate of the last decade for Charlottetown.

In absolute terms there are now 83 vacant units in the Capital region, compared to 69 units last year. The largest increase by unit type came from one-bedroom apartments which had 30 units vacant, 11 more than last year.

High employment levels and a [illegible]age of modestly priced homes for sale are the main reasons which contributed to the sustained demand for rental units. Employment by the end of August 2002 reached 20,600, matching last year's record levels. Furthermore, last year's employment gains were due in part to the nonresidential construction sector, which was supported by several large projects. Most of these projects were completed in 2002 and there was no drop in employment . This demonstrates further evidence of a diversifying economy. The shortage of existing homes available to first-time buyers also has had a significant impact on the rental market, as many of these potential buyers will have to postpone buying their first home.



Charlottetown CA Vacancy Rate 2002

IN THIS ISSUE

1 Employment Helps Sustain Rental Demand
2 Two Bedroom Units Remain Popular
2 Homes for First-Time Buyers Remain Scarce
2 Employment Reached New High in 2002
2 Strong Demand For Most Expsenive Units
3 Tenants Continue to Opt for Newer Units

Forecast Summary

4 Vacancy Rate to Remain Under 3.5 per cent in 2002
4 Rental Rates to Rise Slightly
5 Census Highlight: When Will They Move Out?
6-8 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

SUMMARY

- The vacancy rate for privately initiated row and apartment structures (three units and over) within the Charlottetown CA edged up to 2.1 per cent in October 2002 from the October 2001 level of 1.8 per cent.
- Vacancies were highest in one bedroom units at 2.8 per cent and lowest in two and three bedroom units which were both at 1.9 per cent.
- Vacancies remained highest in Zone 2 (remainder of metropolitan area outside the urban core) at 2.3 per cent and lowest in the urban core at 2.1 per cent.
- Average monthly rents increased across all unit types, except three-bedroom units in Zone 1. Average rents for two bedroom units climbed 0.7 per cent in Zone 1, while there was no change in Zone 2.
- Continued strength in the local economy and limited additions to the supply should keep the vacancy rate between 2.0 and 3.0 per cent in 2003.

Two Bedroom Units Remain Popular

According to our last survey done in October 2002, most bedroom types experienced an increase in vacancies when compared to last year. The most significant increased occurred in the three bedroom units where the vacancy rate increased to 1.9 per cent, from 0.5 per cent in 2001. The vacancy rate for two bedroom units remained unchanged from 2001, at 1.9 per cent. The vacancy rate for bachelor and one bedroom units increased marginally to 2.2 and 2.8 per cent respectively.

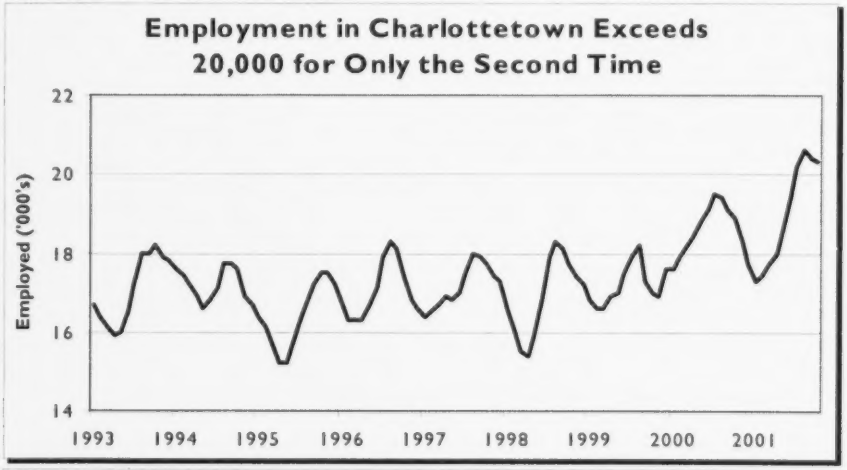
This demonstrates that two bedroom units continue to be the most popular style of apartment in the Charlottetown area, making up 64 per cent of the rental universe. It is also interesting to note that recently most of the new apartment construction is almost exclusively high end two bedroom units.

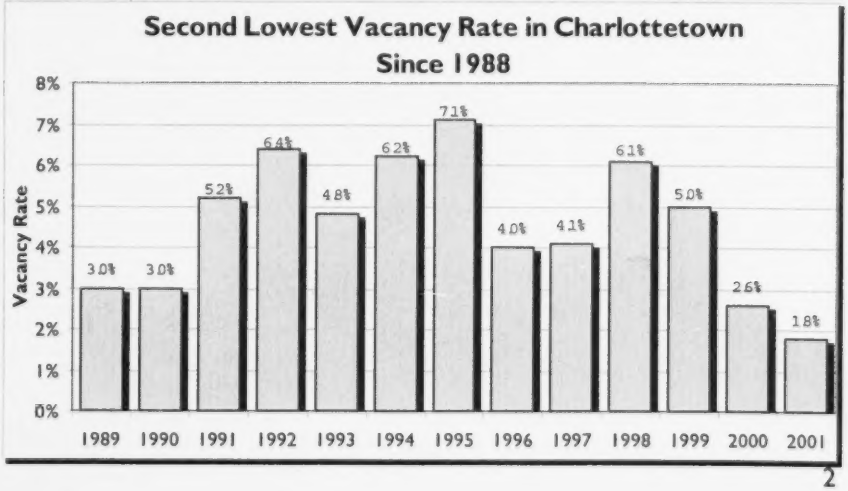
Homes for First-Time Buyers Remain Scarce

The supply of homes for sale in the Charlottetown area in the $70,000 to $120,000 price range remains tight. At the end of November 2002, there was only about 35 homes for sale in this price range available on the MLS® system. Despite fewer listings the number of MLS® sales in Charlottetown reached a new record high by the end of November with 505 homes sold so far this year. During the same period, the average MLS® sales price in the Capital Region increased to $113,164 from $105,800 year earlier. This represents more than a seven per cent increase. The average listing and sales price of homes in the Charlottetown has increased sharply over the past 4 years, creating a dilemma for first-time buyers. The price increases have placed more homes out of the financial reach of many first-time buyers, forcing them to remain in the rental market longer than was previously the norm. This helps to keep the demand for rental accommodation strong, and is a contributing factor in the continuation of low vacancy rates as seen in the 2002 survey.

Employment Reached New High in 2002

The number of people employed in the





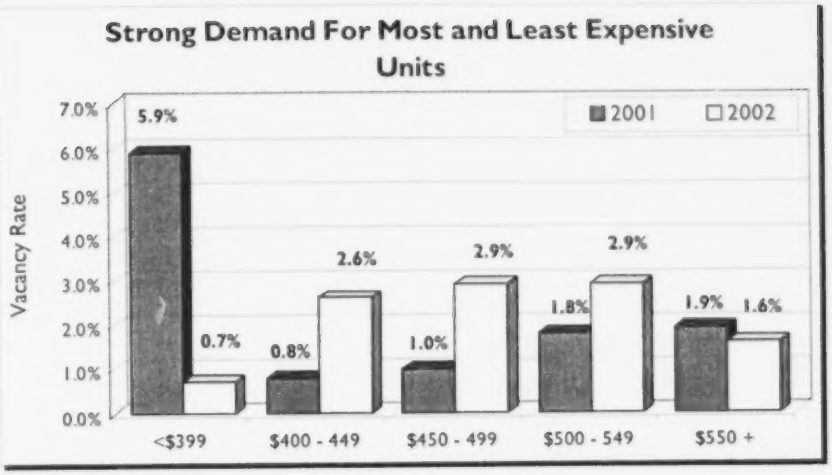
Charlottetown area reached 20,600 in August 2002, matching the record level from the same period last year. This is only the second time that the number of people employed exceeded 20,000. On a year-to-date basis employment is up 2.6 per cent from last year, representing the fifth consecutive year of growth.

One of the major affects of this strong employment has been positive in-migration to the Queens County area. PEI was the only Atlantic province to show positive population growth in the 2001 census, of which Charlottetown benefitted the most. The good labour market conditions have been one of main reasons for the population increase, attracting more people to the region. As a result demand remains strong for all types of housing.

Strong Demand For Most Expensive Units

The October 2002 survey shows that vacancy rates increased for rental units in all price ranges except for the most and least expensive units.

The largest decrease occurred in the under $399 price range. The vacancy rate for these units dropped by 5.2 percentage points to 0.7 per cent.



Units priced at $400-$449 and $450-$499 had the greatest increase in vacancy this year to 1.8 and 1.9 per cent respectively.

The most expensive units at $550+ experienced a vacancy rate decrease of 0.3 percentage point to 1.6 per cent. However, the increase came from those units in the $500-$549 and $650-$699 price ranges. These figures also show that the most expensive units, over $700, had the lowest vacancy rate at 0.9 per cent.

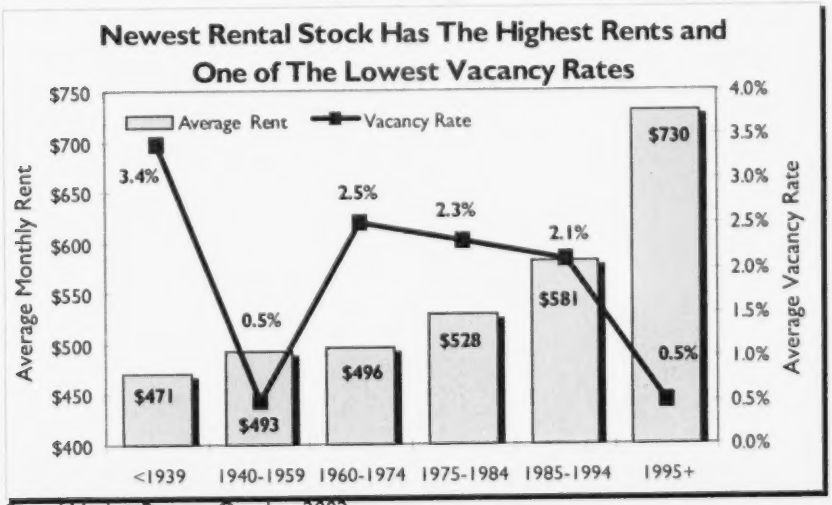
Tenants Continue to Opt for Newer Units

According to the 2002 survey, renters again showed a preference for the newer high-end units. This trend continues to be the norm in most markets. For row and apartment units built after 1995, there was only one vacant unit this year, despite the fact that at $730 the average rent was $191, above the overall average rent in the Charlottetown area. It is also interesting to note that most of the new high-end rental units are unheated yet they command the highest rents.

The demand for newer units has helped to lower the vacancy rate in the peripheral areas over the past few years, as most of the new projects are located outside the downtown core.

The structures built between 1960 and 1974 were the least popular of all units surveyed with a vacancy rate of 2.5 per cent. However, these units have the second highest average rent at $584, and make up about 34 per cent of Charlottetown's rental stock.

The results of the survey show that units built before 1940 and 1959 were the second most popular group, with a vacancy rate of 0.5 per cent. The majority of these units are located in the downtown core where the decrease in the vacancy rate may be explained by a resurgence in their popularity due to location. These units also saw the greatest price increase this year of over 4 percentage points, bringing the average rent to $493.



Rental Construction Expected to Remain Strong in 2003

Vacancy Rate to Remain Under 3.5 per cent in 2003

While there were only 56 multiple units started in 2001, it is expected that 165 units will have been started by the end of 2002. This is an increase of 109 units over 2001. As a result of this construction activity, it is expected that the vacancy rate will increase in 2003 when these units are completed and absorbed into the local rental universe. As such, the vacancy rate for Charlottetown is expected to increase between 2.5 and 3.5 per cent in 2003. Strong labour market conditions are also expected again in 2003. This will continue to attract new workers to the area and should serve to quickly absorb the new units started in 2002. The construction of apartment units is expected to remain strong in 2003, however, this activity is not expected to have an affect on the local market until 2004.

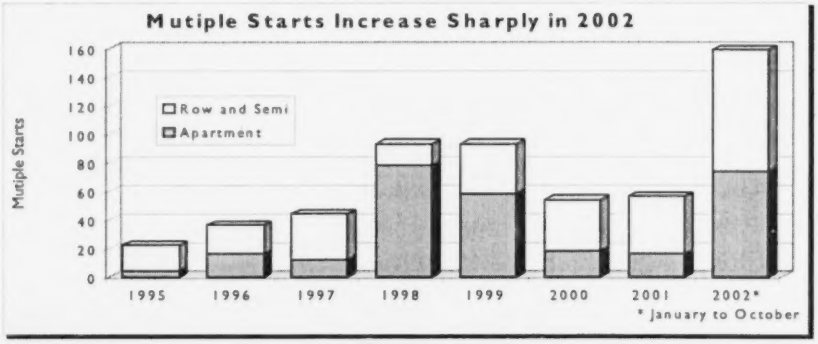
Another form of tenancy is also emerging in the area as more high-end units are being built aimed at seniors and empty nesters. This group now has more options when it comes to choosing rental accommodations over home ownership. The attraction to these units to perspective tenants is that they offer lower maintenance and more freedom. Thus the demand for new high-end units is expected to remain strong over the forecast period.

Rental Rates to Rise Slightly

Rental rates are expected to rise from 3.5 to 4.0 per cent in 2003. The increase in the overall rental rate will be due mainly to a large number of new high-end units coming onto the market in 2003. These units have a significantly higher rent than the average apartments in the area, and this will serve to increase the average rent for the entire region. The other contributing factor to an increase in the overall rental rate will be the annual rental increase allowed by the Island Regulatory and Appeals Commission. The increase for 2003 has been set at 3.0 per cent.

Row and Apartment Vacancy Rates By Market Across Canada

Area	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.8
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.6
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Kingston CA	1.4	0.9
Kitchener	0.9	2.2
London	1.7	1.9
Montreal	0.6	0.7
St. Catharines-Niagara	2.0	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Hull	0.6	0.5
Ottawa	0.8	1.9
Quebec	0.8	0.3
Regina	2.0	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.7	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Greater Sudbury	6.0	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivieres	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.8	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Charlottetown	1.8	2.1
Canada	1.2	1.7



Your Link to the Housing Market

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs.
CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind Prince Edward Island's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Jason Beaton, your local analyst, at (506) 851-6047.

Census Highlight: When will they move out?

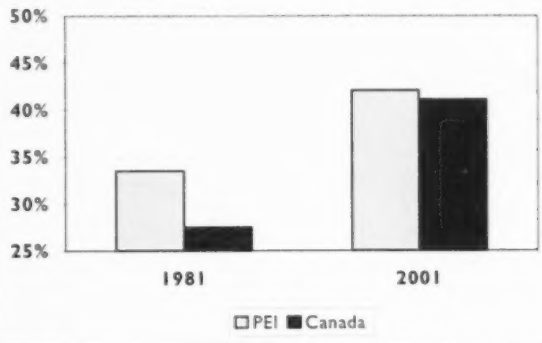
More young adults living at home with their parent(s)

According to Statistics Canada, the proportion of young adults living at home with their parent(s) is on the rise. Over the last two decades, young adults aged 20 to 29 have exhibited a growing tendency to remain in (or return to) the parental home. Prince Edward Island has not been immune to this phenomenon. Over the past 20 years, the number of young adult Islanders living at home increased by almost 9 per cent, from 33.5 per cent in 1981 to 42.1 per cent in 2001. The province's figures have exceeded the national average of 27.5 per cent and 41.1 per cent over the same time frame.

There are a number of explanations for this growing trend of "staying in the nest" including declining marriage rates, rising age at first marriage, the pursuit of post secondary education and difficulties in finding a job. Regardless of the reason for staying at home, the fact that more young adults are living at or returning to live with their parents is having an impact on the rental market as this age group typically exhibits the highest incidence of renting.

Finally, for those parent(s) who feel they have finally gained the freedom to roam their home, Statistics Canada reports that about 33% of men and 28% of women aged 20 to 29 returned home at least once after an initial departure.

Proportion of Young Adults Aged 20 to 29 Living with their Parent(s) PEI and Canada (1981 and 2001)



METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated row and apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not all ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work wil provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Table 1: Row and Apartment Vacancy Rates
By Zone and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1.4	2.1	**	2.4	2	2.5	1.1	1.6	0	2.7
Zone 2	2.5	2.3	**	0	1.6	3.7	2.8	2.2	1.5	0
Charlottetown CA	**1.8**	**2.1**	**1.7**	**2.2**	**1.9**	**2.8**	**1.9**	**1.9**	**0.5**	**1.9**

Table 2: Row and Apartment Average Rents
By Zone and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	529	531	**	372	444	463	567	571	740	714
Zone 2	552	554	**	402	458	463	565	565	653	676
Charlottetown CA	**537**	**539**	**357**	**374**	**448**	**463**	**566**	**568**	**710**	**703**

Table 3: Number of Row and Apartments Units - Vacant Total (Universe)
By Zone and Bedroom Type

Area	All Units				Bachelor				One Bedroom				Two Bedroom				Three Bedroom +			
	2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	34	2457	51	2470	**	**	4	163	15	749	22	869	16	1405	20	1235	0	163	5	203
Zone 2	36	1431	32	1427	**	**	0	12	4	231	8	226	31	1099	24	1108	1	88	0	81
Total	**69**	**3888**	**83**	**3897**	**3**	**153**	**4**	**175**	**19**	**980**	**30**	**1094**	**47**	**2504**	**44**	**2343**	**1**	**251**	**5**	**284**

Table 4: Row and Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	1.1	3.1	**	**	1.2	4.4	1.6	2.6	**	2.2
6 - 19 Units	1.8	2.1	3.6	**	1.9	2.6	1.8	1.8	0.7	1.7
20 - 49 Units	2.5	1.9	**	**	3.7	2.3	2.3	1.5	**	0.0
50 - 99 Units	0.9	**	**	**	2.0	**	**	**	**	**
Total	**1.8**	**2.1**	**1.7**	**2.2**	**1.9**	**2.8**	**1.9**	**1.9**	**0.5**	**1.9**

Table 5: Average Row and Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	$491	$502	**	**	$427	$440	$537	$528	**	$636
6 - 19 Units	$539	$536	**	**	$430	$452	$558	$558	$727	$728
20 - 49 Units	$571	$584	**	**	$472	$484	$608	$618	**	$768
50 - 99 Units	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**$537**	**$539**	**$357**	**$374**	**$448**	**$463**	**$566**	**$568**	**$710**	**$703**

Table 6: Number of Row and Apartment Units -Vacant and Total (Universe) By Structure Size and Bedroom Type

Area	All Units				Bachelor				One Bedroom				Two Bedroom				Three Bedroom +			
	2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
3 - 5 Units	6	523	16	518	**	**	**	**	2	206	9	207	4	221	5	192	**	**	2	93
6 - 19 Units	47	2582	54	2595	3	83	**	**	9	479	16	605	34	1845	31	1706	1	175	3	173
20 - 49 Units	14	569	11	569	**	**	**	**	5	145	3	133	9	395	6	401	**	**	0	16
50 - 99 Units	2	214	**	**	**	**	**	**	3	150	**	**	0	43	**	**	**	**	**	**
Total	**69**	**3888**	**83**	**3897**	**3**	**153**	**4**	**175**	**19**	**980**	**30**	**1094**	**47**	**2504**	**44**	**2343**	**1**	**251**	**5**	**284**

Table 7: Apartment and Row Vacancy Rates and Average Rents By Year of Completion

Year Completed	Vacancy Rate (%)		Average Rent		Vacant vs. Total Units	
	2001	2002	2001	2002	Vacant	Total
Pre 1940	0.9	3.4	$479	$471	23	668
1940 - 1959	1.2	0.5	$473	$493	2	429
1960 - 1974	2.1	2.5	$490	$496	11	434
1975 - 1984	1.9	2.3	$513	$528	20	902
1985-1995	2.5	2.1	$584	$581	26	1241
1995+	0	0.5	$742	$730	1	222
Total	**1.8**	**2.1**	**$537**	**$539**	**83**	**3896**

Table 8: Apartment and Row Vacancy Rates By Rent Range

Rent Range	All Units		Rent Range	All Units		Rent Range	All Units	
	2001	2002		2001	2002		2001	2002
< $300	**	N/U	< $350	**	**	< $500	1.7	2.6
$300 - 349	**	**	$350 - 399	5.9	0.7	$500 - 549	1.8	2.9
$350 - 399	5.9	0.7	$400 - 449	0.8	2.6	$550 - 599	2.8	2.1
$400 - 449	0.8	2.6	$450 - 499	1	2.9	$600 - 649	1.1	0.7
$450 - 499	1	2.9	$500 - 549	1.8	2.9	$650 - 699	1.2	2.3
$500 +	1.9	1.9	$550 +	1.9	1.6	$700 +	0.5	0.9
Total	**1.8**	**2.2**	**Total**	**1.8**	**2.2**	**Total**	**1.8**	**2.2**

Table 9 : Row and Apartment Vacancy Rates and Average Rents By Heated vs Unheated

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Average Rents										
Charlottetown CA	$357	$374	$448	$463	$533	$568	$710	$703	$537	$539
Heat Not Included	$350	$350	$355	$374	$497	$491	$648	$659	$539	$541
Heat Included	$357	$375	$449	$464	$566	$569	$722	$711	$537	$539
Vacancy Rates										
Charlottetown CA	1.7	2.2	1.9	2.8	1.9	1.9	0.5	1.9	1.8	2.1
Heat Not Included	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Heat Included	1.8	2.3	2.0	2.8	1.9	1.9	0.6	2.3	1.8	2.2

Rental Market Report is published once a year for the Charlottetown market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # PERME

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2002

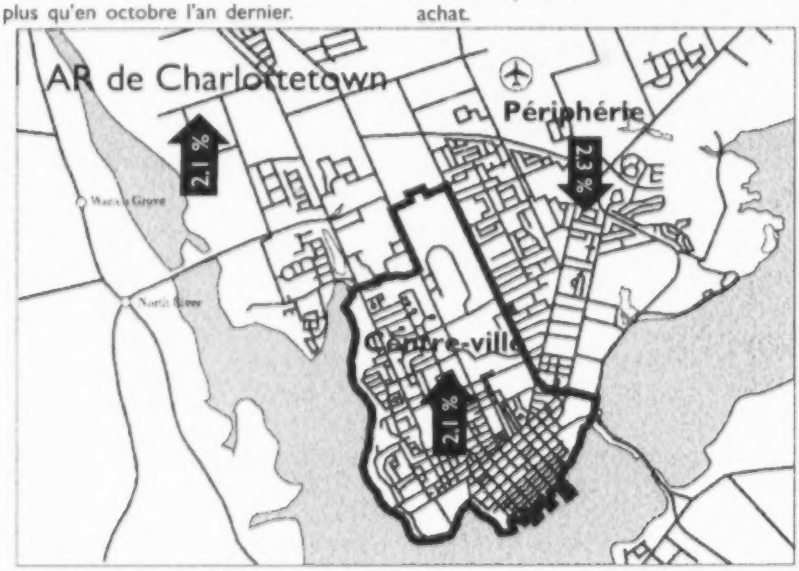
L'emploi contribue à soutenir la demande de logements locatifs

À Charlottetown, le taux d'inoccupation des maisons en rangée et des appartements a monté pour s'établir à 2,1 % en octobre 2002, tandis que celui des appartements n'a augmenté que de 0,4 point de pourcentage pour se fixer à 2,2 %. Le taux d'inoccupation n'a été inférieur à ce niveau qu'une seule fois au cours des 10 dernières années à Charlottetown.

En chiffres absolus, on comptait 83 logements vacants dans la région de la capitale de l'Île en octobre, comparativement à 69 un an plus tôt. La plus forte augmentation du nombre de logements vacants a été observée pour les appartements de une chambre : il y en avait 30 en octobre 2002, soit 11 de plus qu'en octobre l'an dernier.

La vigueur du marché de l'emploi et une pénurie de logements à prix modéré sur le marché de la revente sont les principaux facteurs qui ont contribué à soutenir la demande de logements locatifs. Au 31 août 2002, il y avait 20 600 emplois, ce qui égalise le record établi à pareille date l'an dernier. Par ailleurs, les gains réalisés au chapitre de l'emploi en 2001 étaient en partie attribuables au secteur de la construction non résidentielle, où l'activité était forte en raison de la réalisation de plusieurs grands projets immobiliers. Aucune baisse de l'emploi n'a été observée en 2002, même si la plupart de ces projets ont été achevés en 2002, ce qui indique encore une fois que l'économie est diversifiée.

La pénurie de logements existants proposés aux accédants à la propriété a également eu un effet important sur le marché locatif. Bon nombre de ces acheteurs potentiels devront retarder leur achat.



Taux d'inoccupation 2001, AR de Charlottetown

VOLUME 4, NUMÉRO 1
OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

1 L'emploi contribue à soutenir la demande de logements locatifs

2 Les logements de deux chambres continuent d'avoir la cote

2 Les logements à prix modéré demeurent rares pour les accédants à la propriété

2 L'emploi atteint de nouveaux sommets en 2002

2 Forte demande pour les logements les plus chers

3 Les locataires continuent de privilégier le neuf

Résumé des prévisions

4 Le taux d'inoccupation restera inférieur à 3,5 % en 2003

4 Les loyers devraient augmenter légèrement

5 Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le nid?

6-8 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

SOMMAIRE

- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée et des immeubles d'appartements d'initiative privée (de trois logements et plus) a légèrement augmenté, passant de 1,8 % en octobre 2001 à 2,1 % en octobre 2002, dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.
- Les logements de une chambre affichent le taux d'inoccupation le plus élevé (2,8 %), tandis que les logements de deux chambres et ceux de trois chambres affichent le taux le plus bas (1,9 % dans les deux cas).
- La zone 2 (le reste de la région métropolitaine, à l'extérieur du noyau urbain) est celle où le taux d'inoccupation est le plus élevé (2,3 %); le noyau urbain est la zone qui affiche le taux le plus bas (2,1 %).
- Les loyers mensuels moyens ont augmenté pour les logements de toutes tailles, sauf les logements de trois chambres de la zone 1. Le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 0,7 % dans la zone 1; il est demeuré stationnaire dans la zone 2.
- La vigueur soutenue de l'économie locale et le nombre limité d'ajouts à l'offre devraient maintenir le taux d'inoccupation entre 2,0 et 3,0 % en 2003.

Les logements de deux chambres continuent d'avoir la cote

Selon notre plus récente enquête, réalisée en octobre 2002, le nombre de logements locatifs vacants a augmenté dans la plupart des catégories depuis un an. La plus forte hausse a été observée du côté des logements de trois chambres, dont le taux d'inoccupation est monté à 1,9 %, en regard de 0,5 % en octobre 2001. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est demeuré stationnaire, soit à 1,9 %. Les taux d'inoccupation des studios et des logements de une chambre ont légèrement crû, pour se fixer respectivement à 2,2 % et à 2,8 %.

Les données ci-dessus indiquent que les logements de deux chambres continuent d'être les plus prisés dans la région de Charlottetown, où ils représentent 64 % de l'univers. Il est également intéressant de noter que les appartements mis en chantier récemment sont presque exclusivement des logements haut de gamme de deux chambres.

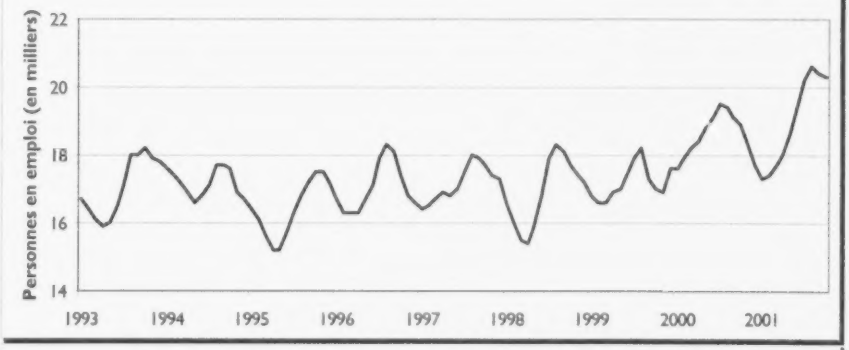
Les logements demeurent rares pour les accédants à la propriété

L'offre de logements à vendre dans la fourchette de prix allant de 70 000 à 120 000 $ demeure limitée dans la région de Charlottetown. À la fin novembre, il n'y en avait qu'environ 35 inscrits au S.I.A.[MD] Or, même si le nombre d'inscriptions a baissé, le nombre de ventes S.I.A.[MD] a atteint un nouveau record à Charlottetown à la fin novembre (505 ventes). Au cours de la même période, le prix de vente S.I.A.[MD] moyen a augmenté de plus de 7 % dans la région, passant de 105 800 à 113 164 $. Comme le prix moyen des inscriptions et le prix de vente moyen des logements ont considérablement progressé à Charlottetown depuis quatre ans, les accédants à la propriété sont placés devant un dilemme. En raison des hausses de prix, les logements sont devenus trop chers pour bon nombre d'entre eux, qui sont forcés de demeurer locataires plus longtemps. Cette situation contribue à soutenir la forte demande de logements locatifs et explique en partie pourquoi les taux d'inoccupation demeurent bas en 2002.

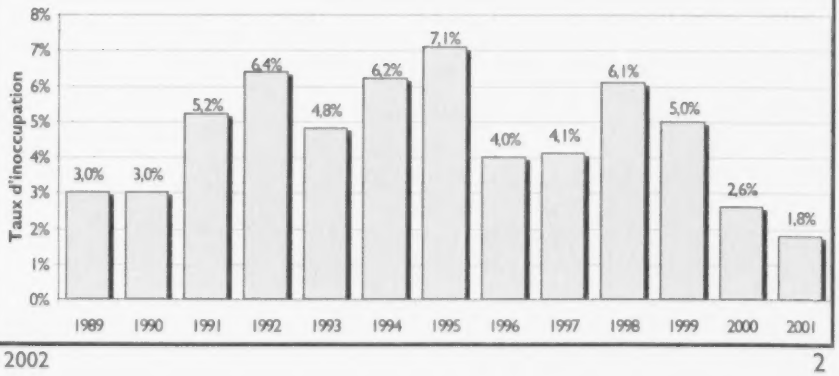
L'emploi atteint de nouveaux sommets en 2002

Dans la région de Charlottetown, le nombre de personnes occupant un emploi a atteint 20 600 en août 2002, égalisant ainsi le record établi à la même période un an plus tôt. C'est seulement la deuxième fois que ce nombre dépasse la barre des 20 000. L'emploi a crû de

Pour la deuxième fois seulement, le nombre d'emplois dépasse la barre des 20 000 à Charlottetown



Depuis 1988, il n'est arrivé qu'une seule fois que le taux d'inoccupation soit aussi bas



2,6 % d'une année à l'autre; il a augmenté pour la cinquième année consécutive.

Un des principaux effets de la vigueur de l'emploi est l'immigration vers le comté de Queens. L'Î.-P.É. était la seule province de l'Atlantique à afficher une croissance démographique dans le Recensement de 2001, et c'est Charlottetown qui en a le plus profité. Les conditions de travail avantageuses expliquent en bonne partie cette situation. Par conséquent, la demande demeure vive pour tous les types de logements.

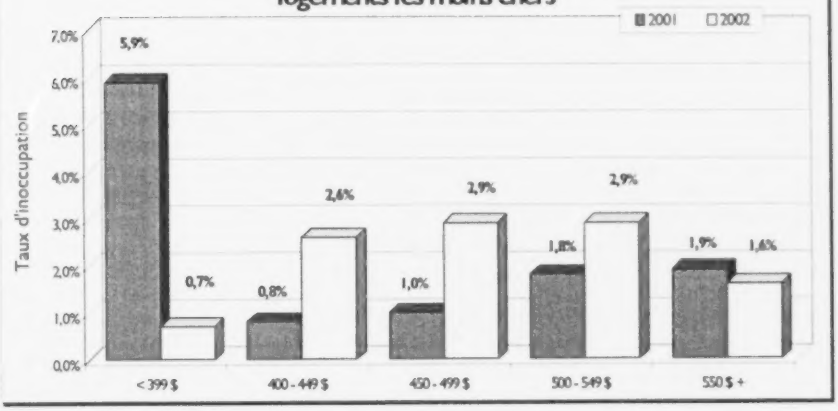
Forte demande pour les logements les plus chers

Selon l'enquête d'octobre 2002, les taux d'inoccupation des logements locatifs ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyer, sauf celles situées aux deux extrêmes.

Le taux d'inoccupation qui a le plus fléchi est celui des logements ayant un loyer inférieur à 399 $: il a reculé de 5,2 points de pourcentage, pour se fixer à 0,7 %.

C'est dans les fourchettes des loyers allant de 400 à 449 $ et de 450 à 499 $ que le taux d'inoccupation a le plus augmenté. Il s'est établi respectivement à 1,8 % et à 1,9 %.

Forte demande pour les logements les plus chers et les logements les moins chers



Dans la fourchette de loyer supérieure (550 $ et plus), le taux d'inoccupation a diminué de 0,3 point de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %. Par contre, dans les fourchettes de loyer allant de 500 à 549 $ et de 650 à 699 $, le taux d'inoccupation s'est accru. En outre, les logements les plus chers (plus de 700 $) affichaient le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,9 %.

Les locataires continuent de privilégier le neuf

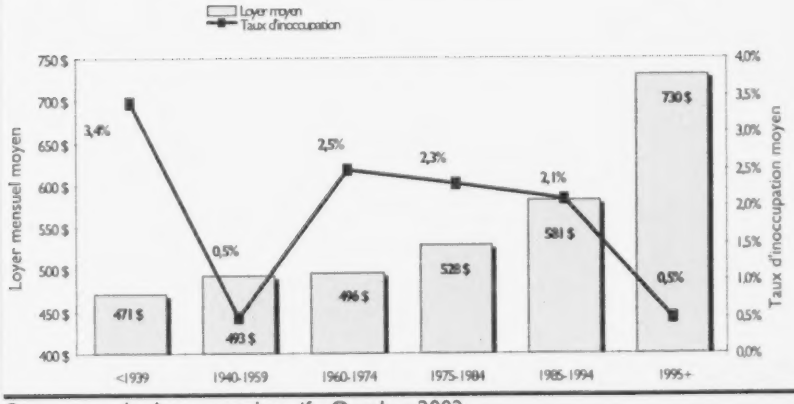
Selon l'enquête de 2002, les locataires ont continué de privilégier les logements haut de gamme neufs. Cette tendance est la norme sur la plupart des marchés. Il n'y avait qu'un seul logement vacant cette année parmi les maisons en rangée et appartements construits après 1995, même si leur loyer moyen (730 $) dépasse de 191 $ celui de l'ensemble des logements locatifs de la région de Charlottetown. Fait à noter, même si la plupart des logements haut de gamme neufs ne sont pas loués chauffés, ce sont tout de même les logements pour lesquels on exige le loyer le plus élevé.

Comme la majorité des nouveaux ensembles sont situés à l'extérieur du noyau du centre-ville, la demande de logements neufs a contribué à faire baisser les taux d'inoccupation en périphérie de la ville au cours des dernières années.

De tous les logements de l'univers, ce sont les immeubles construits entre 1960 et 1974 qui ont été les moins recherchés; leur taux d'inoccupation est de 2,5 %. Toutefois, leur loyer moyen est le deuxième en importance, soit à 584 $, et ces logements constituent 34 % du stock locatif de Charlottetown.

L'enquête indique que les logements construits avant 1940 et ceux construits entre 1941 et 1959 viennent au deuxième rang des logements les plus recherchés, avec un taux d'inoccupation de 0,5 %. La majorité de ces logements sont situés dans le noyau du centre-ville, où la diminution du taux d'inoccupation s'explique par le regain d'intérêt que ces logements suscitent en raison de leur emplacement. Leur loyer a augmenté de plus de 4 points de pourcentage pour s'établir à 493 $, la plus forte hausse cette année.

Le stock locatif le plus récent affiche les loyers les plus élevés et l'un des taux d'inoccupation les plus bas



La construction d'immeubles locatifs devrait demeurer forte en 2003

Le taux d'inoccupation restera inférieur à 3,5 % en 2003

Alors qu'il n'y avait eu que 56 mises en chantier de logements collectifs en 2001, on s'attend à ce qu'il y en ait 165 au 31 décembre 2002, soit 109 de plus. En conséquence de cette forte activité, on prévoit que le taux d'inoccupation montera en 2003, à mesure que ces logements seront achevés puis écoulés sur le marché locatif local. Le taux d'inoccupation devrait croître et se situer entre 2,5 et 3,5 % à Charlottetown, en 2003. Comme la situation de l'emploi devrait demeurer excellente en 2003, de nouveaux travailleurs continueront d'arriver dans la région, ce qui permettra d'écouler rapidement les logements mis en chantier en 2002. La construction d'immeubles d'appartements devrait demeurer intense en 2003, mais on ne s'attend pas à ce qu'elle influe sur le marché local avant 2004.

Une nouvelle tendance s'esquisse sur le marché locatif de la région. Étant donné que de plus en plus de logements haut de gamme sont construits à l'intention des aînés et des couples dont les enfants ont quitté le domicile familial, il y a désormais davantage d'options lorsque vient le temps de choisir entre la location ou l'achat. Les logements locatifs de ce type sont attirants pour ce groupe de personnes parce qu'ils nécessitent moins d'entretien et qu'ils sont associés à un mode de vie moins contraignant. La demande de logements haut de gamme neufs devrait donc rester vigoureuse pendant la période visée par nos prévisions.

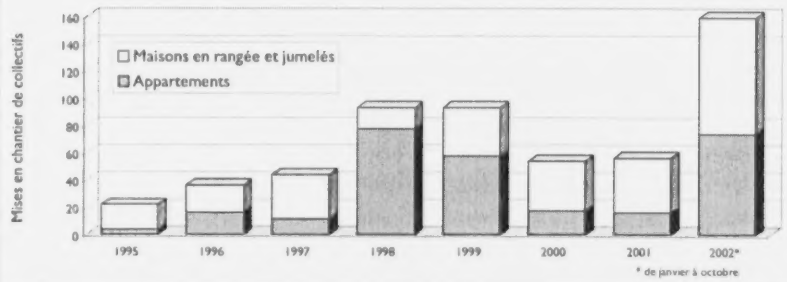
Les loyers devraient augmenter légèrement

La hausse des loyers devrait être de l'ordre de 3,5 à 4,0 % en 2003. Les loyers augmenteront principalement en raison du grand nombre de logements haut de gamme neufs qui seront écoulés sur le marché en 2003. Ces logements commandent un loyer nettement plus élevé que la moyenne des appartements dans la région, ce qui fera croître le loyer moyen dans toute la région. Le loyer global s'accroîtra aussi en raison de l'augmentation annuelle permise par la *Island Regulatory and Appeals Commission* à l'Î.-P.-É. En 2003, cette augmentation est fixée à 3,0 %.

Taux d'inoccupation des appartements et des logements en rangée dans différentes régions du Canada

Secteur	2001	2002
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,8
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,6
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Kingston	1,4	0,9
Kitchener	0,9	2,2
London	1,7	1,9
Montréal	0,6	0,7
St. Catharines-Niagara	2,0	2,4
Oshawa	1,3	2,3
Hull	0,6	0,5
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,0	1,9
Saint John	5,6	6,3
St. John's	2,7	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
Greater Sudbury	6,0	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,8	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Charlottetown	1,8	2,1
Canada	1,2	1,7

Forte hausse du nombre de mises en chantier de collectifs en 2002



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier, vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public? Il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Jason Beaton, analyste pour votre région, au (506) 851-6047.

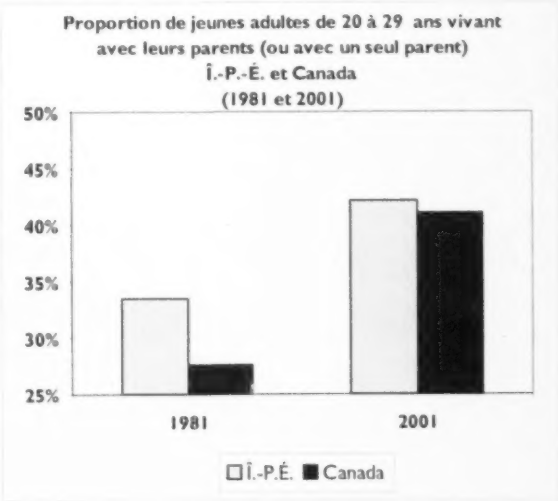
Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le nid?

Plus de jeunes adultes qu'avant vivent avec leurs parents

Selon Statistique Canada, la proportion de jeunes adultes qui habitent au domicile de leurs parents est en progression. Depuis vingt ans, on observe que les jeunes adultes de 20 à 29 ans ont de plus en plus tendance à rester ou à retourner chez leurs parents. L'Île-du-Prince-Édouard n'a pas échappé à ce phénomène : la proportion de jeunes habitant avec leurs parents y a augmenté de presque 9 % sur vingt ans, passant de 33,5 % en 1981 à 42,1 % en 2001. Les chiffres de la province sont supérieurs à la moyenne nationale, qui s'établissait à 27,5 % en 1981et à 41,1 % en 2001.

Divers motifs expliquent cette tendance grandissante à « rester au nid », notamment le recul du taux de nuptialité, l'âge plus élevé lors du premier mariage, les études postsecondaires et la difficulté de trouver un emploi. Quel que soit le motif, le fait que davantage de jeunes adultes restent ou retournent au domicile parental influe sur le marché locatif, car ce groupe d'âge compte traditionnellement la plus forte proportion de locataires.

Parmi les enfants ayant quitté le domicile familial, Statistique Canada signale qu'environ 33 % d'hommes et 28 % de femmes de 20 à 29 ans sont retournés vivre chez leurs parents au moins une fois après leur premier départ.



MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements par catégorie de logement et par nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	1,4	2,1	**	2,4	2	2,5	1,1	1,6	0	2,7
Zone 2	2,5	2,3	**	0	1,6	3,7	2,8	2,2	1,5	0
AR de Charlottetown	**1,8**	**2,1**	**1,7**	**2,2**	**1,9**	**2,8**	**1,9**	**1,9**	**0,5**	**1,9**

Tableau 2 : Loyer moyen des logements en rangée et des appartements par catégorie de logement et par nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1	529	531	**	372	444	463	567	571	740	714
Zone 2	552	554	**	402	458	463	565	565	653	676
AR de Charlottetown	**537**	**539**	**357**	**374**	**448**	**463**	**566**	**568**	**710**	**703**

Tableau 3 : Nombre de logements en rangée et d'app. - Log. vacants et total (univers) par catégorie de logement et par nombre de chambres

Secteur	Tous log. Confondus				Studios				Une chambre				Deux chambres				Trois chambres et +			
	2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	34	2457	51	2470	**	**	4	163	15	749	22	869	16	1405	20	1235	0	163	5	203
Zone 2	36	1431	32	1427	**	**	0	12	4	231	8	226	31	1099	24	1108	1	88	0	81
Total	**69**	**3888**	**83**	**3897**	**3**	**153**	**4**	**175**	**19**	**980**	**30**	**1094**	**47**	**2504**	**44**	**2343**	**1**	**251**	**5**	**284**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	1,1	3,1	**	**	1,2	4,4	1,6	2,6	**	2,2
De 6 à 19 logements	1,8	2,1	3,6	**	1,9	2,6	1,8	1,8	0,7	1,7
De 20 à 49 logements	2,5	1,9	**	**	3,7	2,3	2,3	1,5	**	0,0
De 50 à 99 logements	0,9	**	**	**	2,0	**	**	**	**	**
Total	**1,8**	**2,1**	**1,7**	**2,2**	**1,9**	**2,8**	**1,9**	**1,9**	**0,5**	**1,9**

Tableau 5 : Loyer moyen des log. en rangée et des appartements ($) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Secteur	Tous log. confondus		Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	491 $	502 $	**	**	427 $	440 $	537 $	528 $	**	636 $
De 6 à 19 logements	539 $	536 $	**	**	430 $	452 $	558 $	558 $	727 $	728 $
De 20 à 49 logements	571 $	584 $	**	**	472 $	484 $	608 $	618 $	**	768 $
De 50 à 99 logements	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total	**537 $**	**539 $**	**357 $**	**374 $**	**448 $**	**463 $**	**566 $**	**568 $**	**710 $**	**703 $**

Tableau 6 : Nombre de maisons en rangée et d'appartements vacants et nombre total de logements (univers) Selon le taille de l'immeuble et le nombre de chambres par logement

Secteur	Tous log. confondus				Studios				Une chambre				Deux chambres				Trois chambres et +			
	2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002		2001		2002	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
De 3 à 5 log.	6	523	16	518	**	**	**	**	2	206	9	207	4	221	5	192	**	**	2	93
De 6 à 19 log.	47	2 582	54	2 595	3	83	**	**	9	479	16	605	34	1 845	31	1 706	1	175	3	173
De 20 à 49 log.	14	569	11	569	**	**	**	**	5	145	3	133	9	395	6	401	**	**	0	16
De 50 à 99 log.	2	214	**	**	**	**	**	**	3	150	**	**	0	43	**	**	**	**	**	**
Total	**69**	**3 888**	**83**	**3 897**	**3**	**153**	**4**	**175**	**19**	**980**	**30**	**1 094**	**47**	**2 504**	**44**	**2 343**	**1**	**251**	**5**	**284**

Tableau 7 : Taux d'inoccupation des log. en rangée et des appartements et loyers moyens selon l'année achevée

Année achevée	Taux d'inoccupation (%)		Loyers moyens		Log. vacants et total	
	2001	2002	2001	2002	Vacants	Total
Avant 1940	0,9	3,4	$479	$471	23	668
De 1940 à 1959	1,2	0,5	$473	$493	2	429
De 1960 à 1974	2,1	2,5	$490	$496	11	434
De 1975 à 1984	1,9	2,3	$513	$528	20	902
De 1985 à1995	2,5	2,1	$584	$581	26	1241
1995+	0	0,5	$742	$730	1	222
Total	**1,8**	**2,1**	**$537**	**$539**	**83**	**3896**

Tableau 8 : Taux d'inoccupation des logements en rangée et des appartements - par fourchette des loyers

Fourchette de loyers	Tous log. confondus	
	2001	2002
< 300 $	**	N/U
300 - 349 $	**	**
350 - 399 $	5,9	0,7
400 - 449 $	0,8	2,6
450 - 499 $	1	2,9
500 $ +	1,9	1,9
Total	**1,8**	**2,2**

Fourchette de loyers	Tous log. confondus	
	2001	2002
< 350 $	**	**
350 - 399 $	5,9	0,7
400 - 449 $	0,8	2,6
450 - 499 $	1	2,9
500 - 549 $	1,8	2,9
550 $ +	1,9	1,6
Total	**1,8**	**2,2**

Fourchette de loyers	Tous log. confondus	
	2001	2002
< 500 $	1,7	2,6
500 - 549 $	1,8	2,9
550 - 599 $	2,8	2,1
600 - 649 $	1,1	0,7
650 - 699 $	1,2	2,3
700 $ +	0,5	0,9
Total	**1,8**	**2,2**

Tableau 9 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des logements en rangée et appartements - Chauffés et non chauffés

	Studio		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Loyers moyens										
AR de Charlottetown	357 $	374 $	448 $	463 $	533 $	568 $	710 $	703 $	537 $	539 $
Log. chauffés	350 $	350 $	355 $	374 $	497 $	491 $	648 $	659 $	539 $	541 $
Log. non chauffés	357 $	375 $	449 $	464 $	566 $	569 $	722 $	711 $	537 $	539 $
Taux d'inoccupation										
AR de Charlottetown	1,7	2,2	1,9	2,8	1,9	1,9	0,5	1,9	1,8	2,1
Log. chauffés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Log. non chauffés	1,8	2,3	2,0	2,8	1,9	1,9	0,6	2,3	1,8	2,2

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Charlottetown. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Sandra Slaunwhite du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande PERMF

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.